

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgewiesen als:

1) **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

1.1) Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO:
In den im Planteil als **GEE** gekennzeichneten Flächen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2) **Nicht zulässig** sind

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind. Vergnügungsstätten sind insbesondere Spielhallen, Spielotheken oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, sowie Diskotheken im Sinne des § 33 a der Gewerbeordnung und Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als fünf Spielgeräte aufgestellt sind oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 d der Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen. Ferner sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, die auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3) **Ausnahmen** nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT



2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe bzw. Gebäudeoberkante festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über vorhandenem Gelände. Als Bezugspunkte gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhenangaben und Höhenschichtlinien. Gemessen wird an den Gebäudeeckpunkten.

3) BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt (a). Die Gesamtlänge der Gebäude darf bis zu 80 Metern im GEE und 110 Metern im GE betragen.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) SCHUTZFLÄCHEN

Bei Straßeneinmündungen sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m freizuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Straßen muß jedoch mindestens 5,00 m betragen.

6.3) Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT



7) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind einzuhalten.

8) NEBENANLAGEN

8.1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.2) Besondere Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, können ausnahmsweise zugelassen und außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden.

9) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

9.1) Ein Anteil von mindestens 20% von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung durch Bebauung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

9.2) Im Planteil sind einzelne Bäume mit Pflanzbindung dargestellt. Diese Bäume sind nach Maßgabe der Ziffer 7.3 der Begründung (Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) in ihrem Bestand zu erhalten.

9.3) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Die Art der Anpflanzung sowie die sonstige Begrünung der Grundstücke soll gemäß der unter Ziff. 7.2 der Begründung beschriebenen Mindestanforderungen erfolgen.

9.4) Gebäudefassaden von Gewerbehallen ab einer Gesamtfläche von 300 m² sind mit starkwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen und zu gliedern. Den Bauanträgen sind Vorschläge zur Eingrünung der baulichen Anlagen beizufügen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT



1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Als Dachform ist zulässig das Flachdach oder Satteldach in der Neigung von 0° bis 30°

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	1,50 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,80 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von 0,80 m einzuhalten.

3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.

3.2) Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände sind im Baugesuchungsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

3.3) Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Betriebshof, Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Asphaltierung, Betonierung) zu versehen und ordnungsgemäß, gegebenenfalls über zusätzliche Reinigungsanlagen (Ölabscheider, Schlammfang), an das Kanalnetz anzuschließen.

3.4) Für sonstige befestigte Flächen im nicht gewerblichen Bereich (Zufahrten, Pkw-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belegen zulässig, die wasserundurchlässig sind. Hierzu zählen insbesondere Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenausbildung (Fugenpflaster).

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT



4) WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Bebauung des Grundstückes einzupassen. Werbeanlagen sollten nicht mehr als ca. 5 % der Fassadenfläche beanspruchen (Richtwert), auf der sie angebracht sind. Jedoch darf die Werbefläche an einer Fassade nicht mehr als 20 qm (Kappungsgrenze) beanspruchen.

5) BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, daß außerhalb des Grundstückes keine Blendwirkung eintritt.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Badenwerk Aktiengesellschaft:

Das Plangebiet wird von folgenden, nach dem Bündelungsprinzip errichteten, Höchstspannungsfreileitungen der Badenwerk AG überspannt:

- ⇒ 380 kV-/220-kV-Leitung Kühmoos - Sierentz / Kühmoos - Schwörstadt, Maste Nr. 7550/012 - 7550/013
- ⇒ 220-kV-Leitung Kühmoos - Schwörstadt, Maste Nr. 5150/040 - 5150/41
- ⇒ 380-kV-Leitung Laufenburg - Kühmoos - Daxlanden, Maste Nr. 7510/012 - 7510/013

Innerhalb des Schutzstreifens gelten für die bauliche und pflanzliche Nutzung eingeschränkte Höhen. Bauanträge sind daher dem Badenwerk zur Stellungnahme vorzulegen.

Wehr, den 07.03.1994

Bürgermeister



i.V. 
Beigeordneter

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT



Bebauungsplan
- HEMMET - WEST -

Übersichtsplan

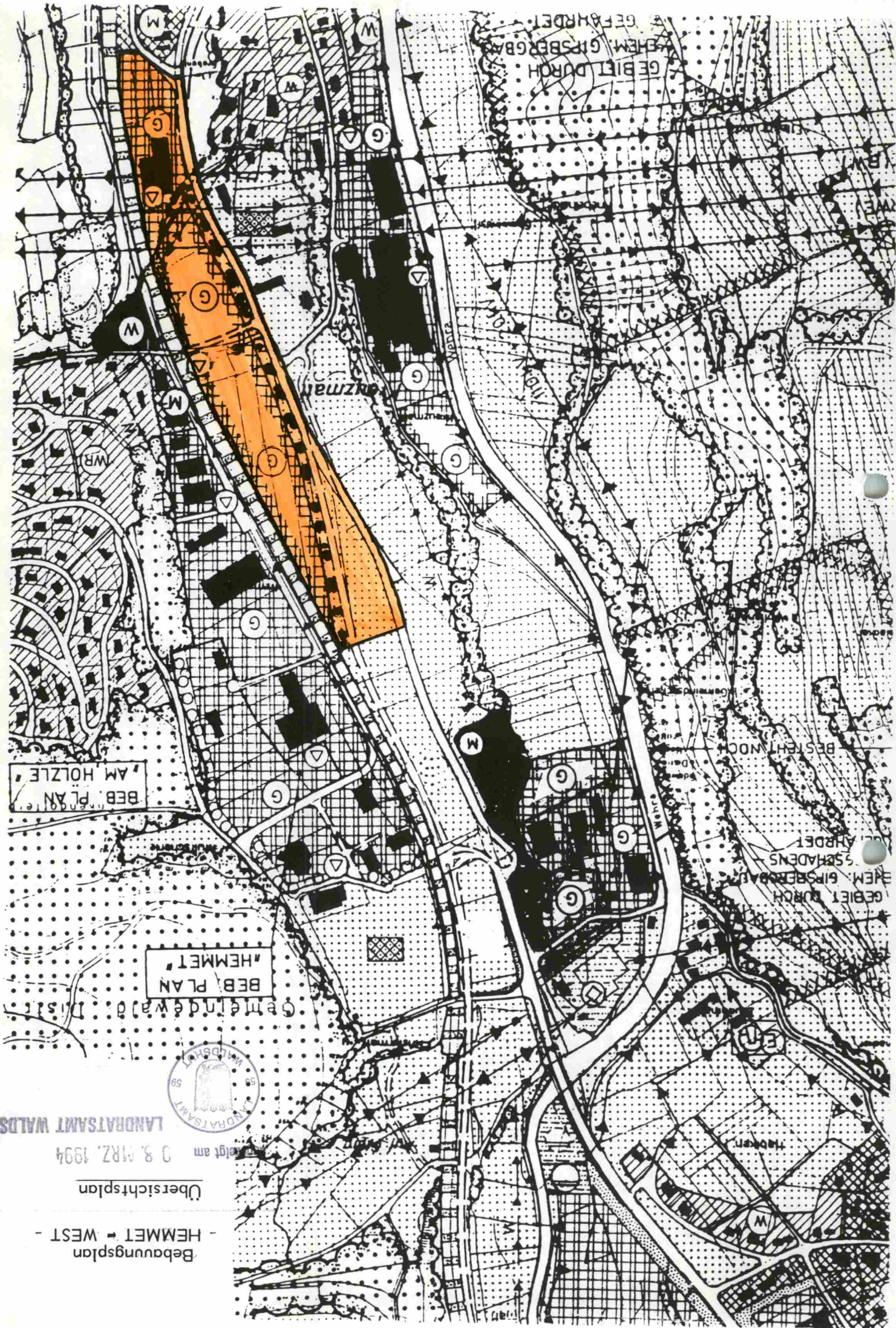
0 8. MRZ. 1994

LANDRATSAMT WALDSHUT



Gemeindegewalt. Dist.
BEB PLAN
"HEMMET"

BEB PLAN
"AM HOLZLE"



Bebauungsplanverfahren "Hemmet-West"

Nachweis eines Gewässerquerschnittes für den Ziegbach

vorhandene Ausbaulänge: 85 m
vorhandenes Gefälle: 4,2 %
HQ 100: 4,00 m³/s

vorhandene Sohlhöhe
oben (am Durchlaß) 327,37 m

vorhandene Sohlhöhe
unten (am Durchlaß) 323,76 m

Höhendifferenz Δ 3,61 m

geplante Ausbaulänge: 95 m
 Δh : 3,61 m
geplantes Gefälle: 3,8 %
HQ 100: 4,00 m³/s
maximale Ausbaubreite: 5,00 m
 k_{st} : 30 m^{1/3}

$$A = (4,65 + 0,75) : 2 \cdot 1,3 = 3,51 \text{ m}^2$$

$$U = 0,75 + 2 \cdot 1,3 \sqrt{1 + 1,5^2} = 5,437$$

$$A/U = 3,51 : 5,437 = 0,646$$

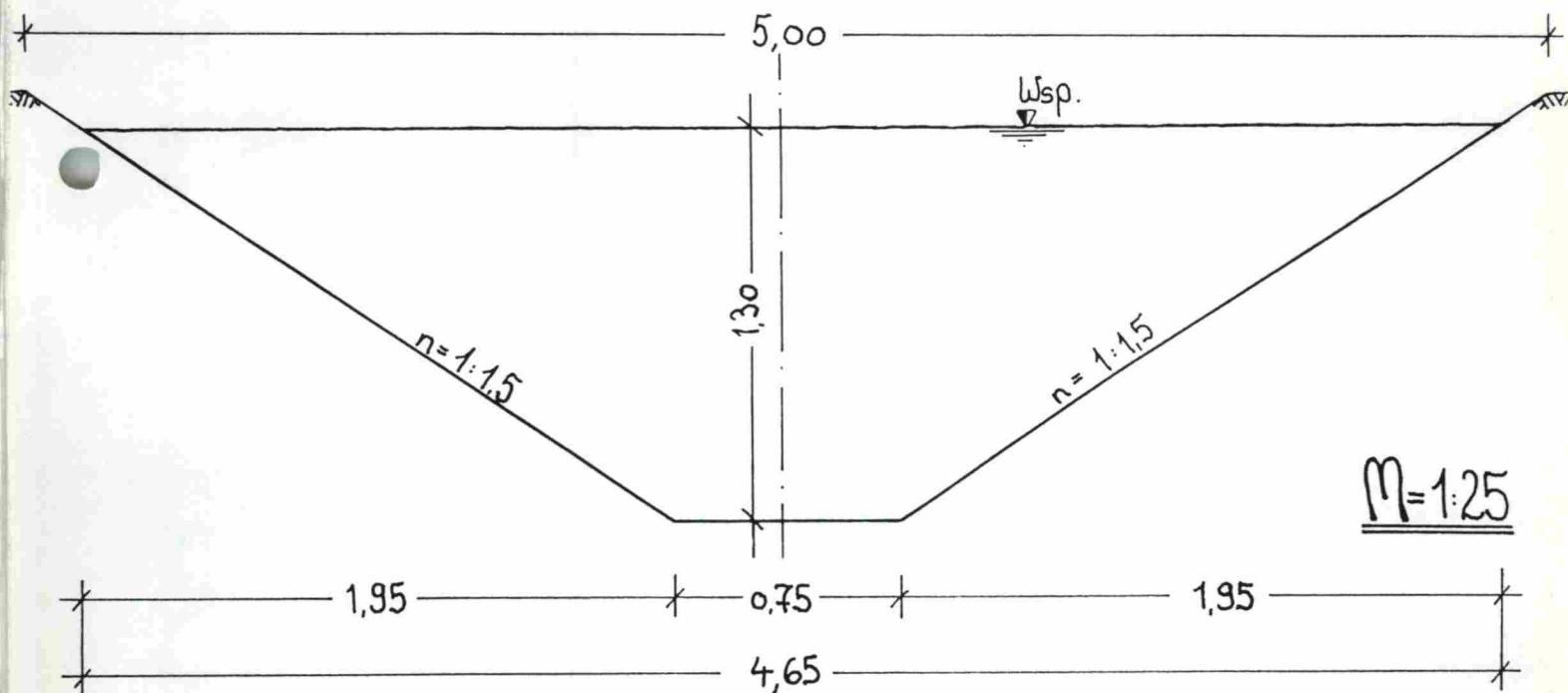
$$v = 30 \cdot 0,646^{2/3} \cdot 0,038^{1/2}$$

$$v = 4,37 \text{ m/s}$$

$$Q = v \cdot A = 4,37 \text{ m/s} \cdot 3,51 \text{ m}^2 = 15,34 \text{ m}^3/\text{s}$$

Alternative:

wenn $k_{st} = 25 \text{ m}^{1/3}$
Gefälle = 2 %
dann $v = 2,64 \text{ m/s}$
 $Q = 2,64 \cdot 3,51 = 9,27 \text{ m}^3/\text{s}$



BÜRO FÜR VERMESSUNG
UND PLANUNG



angezeigt am

0 8. MRZ. 1934



LANDRATSAMT WALDSHUT